

# Bauherreninformationen zu Vermessungsleistungen

---

## Bebauungsplangebiet der Hansestadt Rostock Nr. 01.W.166 für das Wohngebiet „Am Golfplatz“ in Diedrichshagen

07.07.2014

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

im Auftrag der

- **WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH** und der
- **Dr. Tasler & Partner Immobilien-Projekt GmbH**

führen wir

- **Vermessungsbüro Manthey & Schmidt**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Hinrichsdorf 3, 18146 Rostock  
**Tel. (0381) 60 95 90**  
**Fax (0381) 60 95 930**  
**Email info@vbms.de**  
**Web www.vbms.de**



und

- **Vermessungs- und Ingenieurbüro**  
**Dipl.- Ing. (FH) Andreas Golnik**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock  
**Tel. (0381) 40 56 90**  
**Fax (0381) 40 56 970**  
**Email info@vbgolnik.de**  
**Web www.vbgolnik.de**



im o.g. B-Plangebiet auf Kosten der o.g. Auftraggeber gemeinschaftlich die Vermessungsleistungen für die Planung, Bauausführung der Erschließungsanlagen, Bildung der Baugrundstücke und die örtliche Kennzeichnung der Baugrundstücke mit Grenzmarken (Schlussabmarkung) durch, wobei die Baugrundstücke derzeit noch nicht mit Grenzmarken gekennzeichnet sind. Die Schlussabmarkung wird nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens beraten und begleiten wir Sie gern. Wir bieten Ihnen kompetente und fachgerechte Beratung bei allen vermessungstechnischen Fragen an, insbesondere den drei üblichen vermessungstechnischen Leistungen bei einem Bauvorhaben:

- 1. Lageplan und Auszug aus der Liegenschaftskarte als Bauvorlagen**
- 2. Absteckung für die Bauausführung (Erstabsteckung)**
- 3. Katasteramtliche Gebäudeeinmessung nach Baufertigstellung**

Zudem beraten wir Sie gern in allen Fragen bezüglich der Festsetzungen im Bebauungsplan der Hansestadt Rostock Nr. 01.W.166 für das Wohngebiet „Am Golfplatz“ in Diedrichshagen. Umfangreiche Informationen zu den Vermessungsleistungen erhalten Sie auf den folgenden Seiten. Die Kosten für die Lageplanerstellung, Absteckung und Gebäudeeinmessung werden nicht von den o.g. Auftraggebern getragen.

Wir unterbreiten Ihnen gern ein kostenloses Angebot und stehen Ihnen für weitere Informationen und Fragen zu Ihrem Bauvorhaben gern zur Verfügung. Nutzen Sie unser Angebot für eine kostenlose Beratung und vereinbaren Sie einen Gesprächstermin mit uns.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dirk Manthey  
Vermessungsbüro  
Manthey & Schmidt

  
Andreas Golnik  
Vermessungs- und Ingenieurbüro  
Dipl.- Ing. (FH) Andreas Golnik

## **1. Lageplan und Auszug aus der Liegenschaftskarte als Bauvorlagen**

Der Lageplan mit Projekteintragung wird zur Genehmigungsfreistellung Ihres Bauvorhabens gemäß § 62 Landesbauordnung M-V zur Einreichung beim Bauamt der Hansestadt Rostock als Bauvorlage benötigt.

Der Umfang und Inhalt des Lageplans ist in § 7 Bauvorlagenverordnung - BauVorIVO M-V geregelt. Der Lageplan muss zur Beurteilung des Vorhabens geeignet sein. Die Anfertigung des Lageplans erfolgt gewöhnlich in zwei Schritten (Leistungsphasen).

### **Schritt 1: Vorabplan**

#### **Anfertigung eines Vorabplans zur Planung und Einordnung Ihres Bauvorhabens auf dem Baugrundstück, wahlweise mit oder ohne Höhenangaben.**

##### **Leistungsumfang:**

Als Entwurfsvermessung wird ein Vorabplan erstellt. Er beinhaltet die Angaben nach § 7 Abs. 3 BauVorIVO M-V, soweit sie zur Planung und Einordnung des geplanten Bauvorhabens in die Baugrundstücksgrenzen erforderlich sind. Wahlweise mit oder ohne Angaben zur örtlichen Höhenlage insbesondere jedoch:

- den Maßstab und die Nordrichtung,
- die Katasterinformationen, wie Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer(n), Flurstücksgrenzen des Baugrundstücks, die katastermäßige Flächengröße, Grenzlängen und ggf. Bauplatz- oder Parzellennummer,
- die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Festsetzungen des Bebauungsplans über Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse), die überbaubare Grundstücksfläche, evt. anrechenbare Grundstücksgröße für die Grundflächenzahlberechnung, Angaben zur Bauweise, Darstellung von Baulinien und Baugrenzen, Pflanzgebote u.a.

Der Vorabplan wird auf Anforderung erstellt und dem Bauherrn und/oder dem Entwurfsverfasser in analoger und/oder digitaler Form zur Verfügung gestellt.

##### ***Optional: Höhenlage***

Um eine höhenmäßige Einordnung des Bauvorhabens durchführen zu können, ist es ggf. erforderlich im Vorabplan die Höhenlage des Baugrundstücks

- Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und
- Höhenlage der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage und
- Geländehöhen des Baugrundstücks und ggf. angrenzender Verkehrsflächen

mit Bezug auf das Höhenbezugssystem HN 76 darzustellen. Zur Darstellung der örtlichen Geländehöhen werden diese durch eine Höhenaufnahme (Höhenraster) auf dem Baugrundstück erfasst. Ggf. müssen die Höhen der Verkehrsflächen aus der Erschließungsplanung ermittelt werden, wenn die Verkehrsflächen im Bereich Ihres Baugrundstücks noch nicht fertiggestellt sind.

Bei diesen örtlichen Vermessungsarbeiten werden auch die oberirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der angrenzenden Erschließungsstraße eingemessen. Außerdem können zusätzlich die Grundstückseckpunkte mit Holzpfählen gekennzeichnet werden.

## Schritt 2: Lageplan

### Anfertigung des Lageplans als Bauvorlage zur Genehmigungsfreistellung Ihres Bauvorhabens gemäß § 62 Landesbauordnung M-V, wahlweise mit oder ohne Angaben zur Höhenlage.

Der Lageplan als Bauvorlage wird nach Übernahme der Projektangaben des Entwurfsverfassers oder Architekten zur Abgabe beim Bauamt der Hansestadt Rostock erstellt. Der Lageplan als Bauvorlage nach § 7 Abs. 3 BauVorIVO M-V beinhaltet:

- die im 1. Schritt aufgeführten Angaben des Vorabplans und zusätzlich,
- die im Grundbuch geführte Bezeichnung des Baugrundstücks mit Eigentümerangaben und die Erwerberangaben,
- die geplante bauliche Anlage unter Angabe der Art der baulichen Nutzung, der Außenmaße, der Dachform und der Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe in Bezug zur mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt gemäß textlicher Festsetzung im Teil B, Nr. 1.3 im Bebauungsplan Nr. 01.W.166,
- die Berechnung und Angabe des Maßes der baulichen Nutzung der geplanten baulichen Anlage und Vergleich mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse),
- die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zufahrten und die Stellplätze,
- ggf. Flächen, die von Baulasten betroffen sind,
- die Abstände der geplanten baulichen Anlagen zu den Nachbargrenzen und die Abstandsflächen.

#### **optional: Höhenlage**

- die im Schritt 1 beschriebenen Höhenangaben, soweit diese beauftragt wurden.

Der Lageplan als Bauvorlage wird in 3facher Ausfertigung geliefert und kann zudem als Datei im pdf-Format bereitgestellt werden. Die zeitliche Auslieferung erfolgt nach Absprache.

## Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte

Als Bauvorlage ist nach § 7 Abs. 1 BauVorIVO M-V auch ein aktueller Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte einzureichen.

Wenn Sie es möchten, stellen wir Ihnen diesen Auszug bereit.

## 2. Absteckung für die Bauausführung (Erstabsteckung) wahlweise mit oder ohne Höhenbezugspunkt

Nach § 3 Absatz 2 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B ist das Abstecken der Hauptachsen der baulichen Anlagen, ebenso der Grenzen des Geländes, das dem Bauunternehmer zur Verfügung gestellt wird und das Schaffen der notwendigen Höhenfestpunkte in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen Sache des Bauherren (Haftungssache).

Diese Leistungen können wir für Sie übernehmen. Hierzu werden von uns die Absteckungselemente des geplanten Bauvorhabens in Bezug zu den Baugrundstücksgrenzen berechnet und auf dem Baugrundstück abgesteckt. Gewöhnlich werden 4 bis 6 Gebäudehauptpunkte abgesteckt. Wahlweise können auch die Hauptachsen auf Schnurböcken abgesteckt werden.

Zusätzliche Absteckungspunkte können bei vorgesehener Grenzbebauung z. B. mit einer Garage zweckmäßig sein. Ungewollte Überbauungen können so vermieden werden. Außerdem können im Zuge der Erstabsteckung die Grundstücksecken mit Holzpfählen gekennzeichnet werden. Das Baugrundstück ist somit während der Baumaßnahme örtlich erkennbar. Unbeabsichtigte grenzüberschreitende Nutzungen werden vermieden.

Auch die Herstellung von Höhenbezugspunkten könnte erforderlich sein, wenn z. B. die angrenzende Verkehrsfläche, die den Höhenbezug für die maximale Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe darstellt, noch nicht fertiggestellt ist.

Zudem ist es möglich vor der eigentlichen Erstabsteckung, die auch als Feinabsteckung bezeichnet wird, eine Grobabsteckung für Erdarbeiten und/oder die Errichtung von Schnurböcken vorzunehmen. Den genauen Umfang und die tatsächlich benötigten Absteckungsarbeiten

- **Grobabsteckung für Erdarbeiten**
- **Erstabsteckung der Gebäudehauptpunkte oder Hauptachsen**
- **Höhenbezugspunkte**
- **Absteckung der Grundstücksecken oder Baufeldgrenzen**

stimmen Sie mit Ihrem Bauunternehmen oder Architekten ab. Wir beraten Sie ebenfalls gern.

Die Absteckung der Hauptpunkte oder -achsen (Erstabsteckung) erfolgt in terminlicher Absprache mit dem Bauherren oder dem beauftragten Bauunternehmen. Von der Erstabsteckung wird ein Absteckungsplan oder Absteckriss erstellt und dem Bauunternehmer sowie Ihnen als Bauherrin oder Bauherrn übergeben bzw. zugesandt.

In der Regel wird dem bauausführenden Unternehmen bereits nach der Absteckung von unserem Vermesser ein Vorabzug des Absteckungsplans auf der Baustelle übergeben.

### **3. Katasteramtliche Gebäudeeinmessung nach Baufertigstellung**

Die amtliche Gebäudeeinmessung erfolgt nach Fertigstellung des Bauvorhabens. Diese Liegenschaftsvermessung ist nach § 28 Absatz 2 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

Die Vermessungsschriften zur Gebäudeeinmessung werden von dem beauftragten Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und bei der zuständigen unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde zur Eintragung in das Liegenschaftskataster eingereicht.

Nach Eintragung des neuen Gebäudes in die amtliche Liegenschaftskarte erhält der Eigentümer eine Fortführungsmitteilung vom Kataster- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock.

### **Grenzbescheinigung**

Im Zusammenhang mit der katasteramtlichen Gebäudeeinmessung erstellen wir Ihnen gern eine Grenzbescheinigung. Eine Grenzbescheinigung wird gelegentlich von der baufinanzierenden Bank gefordert. Inhalt der Grenzbescheinigung ist die Bestätigung, dass das neu errichtete Gebäude auf dem Baugrundstück errichtet wurde, die Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wurden und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.